

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk pada suatu wilayah selalu diiringi dengan meningkatnya kebutuhan di segala aspek kehidupan, salah satunya adalah tanah atau lahan. Nilai atau harga tanah semakin tinggi setiap tahun mengingat permintaan untuk kebutuhan pribadi seperti pendirian tempat tinggal, tempat usaha serta kepentingan umum misalnya pembuatan jalan tol, bandara dan fasilitas umum lainnya. Berdasarkan survei yang dilakukan oleh Bank Indonesia (BI), pertumbuhan harga properti residensial pada kuartal IV 2021 sebesar 1,47 persen dan diperkirakan akan tumbuh 1,29 persen pada kuartal I 2022. Maka harus ada regulasi yang dibuat untuk mengatur harga tanah sesuai dengan perhitungan nilai pada masing-masing kawasan untuk menghindari terjadinya konflik di masyarakat. Oleh karena itu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN (ATR/BPN) menetapkan Zona Nilai Tanah (ZNT) (MAPID, 2023).

Zona nilai tanah adalah konsep yang digunakan untuk mengukur nilai tanah di sebuah daerah. Ini adalah alat yang berguna bagi para pembuat kebijakan untuk membuat keputusan tentang pengembangan daerah. Zona nilai tanah dapat dihitung menggunakan sistem skala 1:5000, yang mengukur nilai tanah dalam satuan meter. Ini memungkinkan pemerintah untuk melihat detail yang lebih kecil dalam menentukan nilai tanah suatu daerah. Dengan menggunakan skala 1:5000, pemerintah dapat menentukan nilai tanah dengan lebih akurat. Hal ini penting karena nilai tanah dapat memengaruhi berbagai keputusan perencanaan pembangunan. Dengan menggunakan zona nilai tanah yang dihitung menggunakan skala 1:5000, pemerintah dapat menghasilkan keputusan yang lebih tepat dan tepat waktu. Selain itu, data yang dihasilkan akan lebih akurat dan dapat diandalkan. Hal ini akan membantu pemerintah dalam membuat keputusan yang tepat dan menghindari kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian finansial (Rubianto, 2021).

Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan sebagaimana tertuang dalam pasal 368 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 16 Tahun 2020 mempunyai tugas melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan,

penyusunan norma, standar, prosedur dan kriteria, dan pemberian bimbingan teknis dan supervisi, pelaksanaan evaluasi dan pelaporan, fasilitasi penanganan informasi nilai tanah, pengembangan penilaian, pemanfaatan nilai tanah sebagai dasar kebijakan ekonomi pertanahan (Direktorat Jenderal Pengadaan dan Pengembangan Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2022)

Sebagai penyedia informasi nilai tanah dan properti, pengembangan penilaian dan pendayagunaan ekonomi pertanahan penerapannya dikantor pertanahan, Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) masih memiliki kelemahan karena nilai zona merupakan nilai rata-rata sampel dimana nilai tanah disamakan dalam satu zona yang cukup luas atau peta dengan skala besar tanpa mempertimbangkan penggunaan tanahnya. Kelemahan ini mengakibatkan rasa ketidakadilan bagi masyarakat, ketika peta ZNT dengan nilai yang tidak menggambarkan nilai yang sebenarnya digunakan untuk menghitung tarif pelayanan pertanahan (KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, 2023)

Secara umum Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ada di Kantor Pertanahan berskala 1: 25.000 dengan satuan analisis zona nilai tanahnya berupa bentangan. Nilai tanah yang tergambar pada Peta ZNT berbasis bentang tersebut belum menggambarkan nilai sesungguhnya sesuai karakteristik bidang tanah. Hal itu disebabkan karena luas zona yang tergambar terlalu besar sehingga tidak sesuai dengan minimal unit objek yang harus tergambar. Oleh karena itu, perlu diketahui nilai tanah tiap-tiap bidang di lokasi penelitian. didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisa sesuai dengan petunjuk teknis tahun 2022 direktorat penilai tanah dan ekonomi pertanahan dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya dengan menggambar skala yang lebih besar yaitu skala 1 : 5000 (Pribadi, Hariyanto and Puspita, 2017)

Mabu'un merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Murung Pudak yang memiliki kepadatan penduduk tinggi, hal ini juga ditandai oleh pertumbuhan penduduk pada tahun 2020 mencapai 56.790 jiwa, dengan jumlah terbanyak ada di Kelurahan Mabu'un sebanyak 12.185 jiwa atau 21,49% dari total penduduk

Kecamatan Murung Pudak . Peningkatan jumlah penduduk di Desa Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak berpengaruh terhadap jumlah kebutuhan lahan dan bangunan, maka dari itu sasaran untuk melakukan *Ease Of Doing Business (EoDB)* atau peringkat indeks kemudahan berusaha yang ditetapkan dalam Rencana Strategis (Renstra) tahun 2020 sampai dengan tahun 2024 untuk membantu pemerintah daerah dalam mendapatkan informasi yang benar dan akurat tentang nilai tanah merupakan salah satu variable dalam mendukung meningkatnya *Ease Of Doing Business (EoDB)*. Berdasarkan hal tersebut penulis menyiapkan dan menyediakan informasi Zona Nilai Tanah yang berskala 1:5000. Sehingga Zona Nilai Tanah di Kecamatan Murung Pudak Kelurahan Mabu'un tahun 2022 (Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabalong, 2021)

Secara keseluruhan, pembuatan zona nilai tanah berskala 1:5000 merupakan bagian dari upaya penulis untuk pemerintah untuk mengelola dan memanfaatkan sumber daya tanah dengan lebih efektif dan efisien. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, meningkatkan stabilitas ekonomi, dan memperkuat sistem perekonomian wilayah. Dengan adanya zona nilai tanah ini, diharapkan dapat mempermudah proses pengelolaan tanah dan membantu masyarakat dalam membuat keputusan investasi yang tepat. Oleh karena itu, penulis berharap bahwa pembuatan zona nilai tanah ini akan menjadi solusi yang tepat bagi masalah yang ada dan dapat menjadi bagian dari pembangunan yang berkelanjutan di masa depan.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana pembuatan peta zona nilai tanah di kelurahan Mabu'un dengan skala 1:5000 dengan menggunakan petunjuk teknis tahun 2022 Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan dalam pembuatan zona nilai tanah di karenakan tidak adanya peta zona nilai tanah di kelurahan Mabu'un Kabupaten Tabalong

Masalah yang timbul akibat tidak adanya peta zona nilai tanah adalah kurangnya transparansi dalam proses pengelolaan tanah, mempersulit proses perencanaan pembangunan dan investasi, serta mempengaruhi kesejahteraan masyarakat. Tanpa adanya peta zona nilai tanah, akan sulit untuk menentukan harga

jual atau beli tanah yang sesuai, sehingga dapat menimbulkan masalah hukum dan ekonomi. Oleh karena itu, sangat penting untuk membuat peta zona nilai tanah agar dapat mengatasi masalah tersebut.

1.3 Tujuan dan Manfaat

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Membuat Peta Zona Nilai Tanah di Kelurahan Mabu'un dengan skala 1: 5000
2. Memberikan informasi Zona Nilai Tanah dengan skala 1:5000 sesuai dengan petunjuk teknis tahun 2022 Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan.

Manfaat dari penelitian ini yaitu :

1. Bagi Pemerintah Kabupaten Tabalong hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk Zona Nilai Tanah.
2. Dapat dijadikan sebagai acuan bagi Badan Pertanahan Nasional daerah untuk Zona Nilai Tanah di Kabupaten Tabalong dalam pembuatan Zona Nilai Tanah.

1.4 Batasan Masalah

Batasan Masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Pembuatan Zona Nilai Tanah (ZNT) menggunakan pendekatan data pasar yang didapatkan dari data transaksi jual beli atau penawaran dengan menggunakan faktor penyesuaian jenis data transaksi dan waktu transaksi.
2. Data harga transaksi jual beli atau penawaran diproyeksikan pada tahun 2021 sampai 2022 yang sudah di kurangi oleh harga bangunan.
3. Faktor penentu nilai tanah yang digunakan hanya faktor lokasi dan aksesibilitas, yaitu jarak terhadap jalan kota, jarak terhadap jalan kecamatan, jarak terhadap jalan kelurahan serta penggunaan lahan daerah penelitian.

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. BAB I : Pendahuluan, dalam hal ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, maksud tujuan dan manfaat, Batasan masalah, dan sistematika penulisan skripsi.

2. BAB II: Dasar Teori, yaitu bab yang menguraikan kajian pustaka baik dari sumber ilmiah, maupun dari hasil-hasil penelitian yang telah diuji kebenarannya.
3. BAB III : Metodologi Penelitian, yaitu bab yang menjelaskan tentang bagaimana kajian ini dilakukan, terdiri dari bahan dan alat utama yang digunakan lokasi dan waktu penelitian, diagram alir penelitian, dan metode pengumpulan data.
4. BAB IV hasil dan pembahasan, pada bagian ini dituliskan secara rinci pelaksanaan kegiatan dalam mencapai hasil berikut hasil-hasil kajiannya.
5. BAB V kesimpulan dan saran, yaitu bab yang menguraikan secara singkat tentang kesimpulan hasil pembahasan yang mencakup isi dari penelitian, serta saran-saran untuk perbaikan ilmiah berikutnya.